暮らしとお金のアドバイザー
夢と幸せのライフプラン
Livelihood ライブリフッド プランニング Planning
Personal life design and financial planning --- for you and your family
〒616-8106 京都府京都市右京区太秦森ヶ西町１８－２－４０６ ライブリフッドプランニング 代表 竹本隆之 http://www.livelihood.jp

固定期間終了・金利変更
ローンの返済をどうする？

ローンお助けマニュアル

金利が上がったら？返済はどうなる？

ローンにはいくつか種類があります。変動金利と固定金利、また、一定期間固定金利でその後選択するというものもあります。これまでは月々の返済額が抑えられる変動または3年短期固定などのローンを組んだ方が多いはずです。

例えば、三年前に短期固定(三十五年返済、金利1％）で借りたとして、これが金利3％になると四年目からどうなるか計算しましょう。約1.33倍になります。

金利が 1% → 3%
になると？

3年固定金利の 35 年ローン（返済ローン 1000 万あたり）	
月々	28228 円
↓	
月々	37512 円
1.33 倍	

では、返済を楽にするいくつかの方法をファイナンシャルプランナーがご紹介します。

借り換える

いろいろな銀行を回って有利な金利の所に借り換える。これは正攻法です。ただ、注意点が三つあります。一つ目は、ローンが新規審査になるということ、収入状態が変わっていると審査に通らないことがあります。二つ目は諸費用が結構かかること。登記を設定し直さなければいけないので数十万円掛かります。金利差1％・一千万円・期間が長いというのが目安です。三つ目は、口座引き落としや給料振込などの変更が結構面倒。

期間延長

ローンの返済がどうしても苦しい時、ローン期間の延長を銀行と交渉することがあります。ただし、返済完了年齢やその後の収入など銀行が認めた場合に限ります。銀行は返済が滞っても保証会社から返済を受けられるのでこの交渉は簡単ではありません。が認めてくれることもあります。

住宅金融公庫の場合は、倒産などで失業した場合など一定の条件を満たせば、返済を一時的に繰り延べる制度があります。繰り延べるだけで借金がなくなるわけではありませんよ。

金利をまけて貰う

銀行に「金利下げて」って頼む。こんな事ができるのかって？

書いて良いのかな、実は今、銀行はお客様を獲得しようと必死なのです。そこでまず、「ローン残高証明ください」って借りている銀行に申し出ると、間違いなく相手は借り換えする気だ、なんて思うのですね。

「他行に借り換えをお考え
なら優遇金利にしますから」

なんて言われて金利をまけて貰った人、私のまわりには数人います。ただ、どこの銀行でも使えるとは限りません。新規顧客向け優遇金利を設定しているような銀行は成功率が高いと思います。

親からの援助は贈与税に注意

親や親戚からまとまった援助を受けられるのなら、これでローン元金を減らしてしまうことも考えられますね。預貯金を取り崩して繰上返済するのと同じですが、注意点があります。年間110万円を超える金銭を貰うと贈与税がかかるということ。一年単位です。だから大晦日と正月に110万円ずつ合計220万円、これは年をまたがるのでOK。ちなみに住宅ローン控除は年末の残高で計算しますので手数料等が同じなら年始めの繰上返済がお得です。なお、実の親から援助を受ける場合は相続時清算制度というものもありますので検討してみましょう。

相続時清算制度とは

親から貰うであろう遺産を前もって貰いましたよと申告しておく制度で、文字通り「相続時に清算する」制度です。ほとんどの人はこの制度を使う方が得になります。ただし相続税を払わないといけないくらいの資産を持っている人は使わない方が無難です。（資産の合計が八千万くらいを超える人は一度相続税の試算をすることをお薦めします。）

暮らしとお金のアドバイザー　ライブリフッド プランニング

ライフプラン　住宅ローン　資産運用　家計相談　保険　相続　老後資金

皆様にお役立て戴くための宣伝用情報誌です。

【事例】借り換えで困ったAさん
家の名義・ローンの名義
それと贈与税

Aさん夫婦は結婚を機に5年前にB銀行でローンを組み住宅を購入しました。ローンの金利見直し時期を3ヶ月後に控え、夫の給料振込先であるC銀行への借り換えることを考えました。

というのは、C銀行なら同じ条件で1％低い金利で借りられると聞いたからです。計算して貰うと、どうやら支払総額で五百万円以上変わってきそうだと言うことが分かりました。

Aさんが検討した借換ローン

ローンの残債　2800万
残り期間30年

●B銀行　（金利3.5%）
利息の合計　1726万

●C銀行　（金利2.5%）
利息の合計　1183万

実は住宅購入当時、Aさんは共働きで旦那さんより収入が多く、不動産業者から「収入の大きい方が審査が通りやすいですよ」と言われたので、ローンは奥さん名義で借りていました。そして銀行からは「ローンと不動産名義は同じにしてください」と言われたので深く考えずに奥さん名義にしていました。今現在、奥さんは出産を控え、専業主婦です。

今回、借り換えようと思い夫の給料振込先のC銀行を訪問したところこんなことを言われて困っています。

「奥さんは収入がないので審査は通りませんよね。旦那さんの名義に代えることになりますが、贈与の問題がありますので税務署に聞いてみてください　」

夫婦間でも財産名義の変更は贈与になります。贈与税は家とローンの名義で、右図にようになります。パターン1では妻の借金を夫が肩代わりする形になり贈与税が一千万円を超えるというとんでもないことになります。パターン2ではローンと家の価値の差だけが贈与となり贈与税はかなり減りますがそれでも百万円を超えています。

Aさんは、借り換えによるメリットを取るかどうしようか悩むと同時に、購入時にもっと考えておけば良かったと後悔しています。

ちなみにこの場合、パターン1は登記変更がないので税務署が把握することが難しいと考えられます、が、実際にはできません。銀行が認めないからです。ローンと不動産の名義が異なっていると、もし競売なんて事態になった時に回収できなくなるからです。離婚時にもこれと同様の問題が出ることが多々あります。

名義変更時の贈与税

現在の家の価値　2100万
ローンの残債　2800万
【どちらも奥さん名義】

●パターン1
ローンの名義のみ夫にする。

→夫が妻の債務を肩代わりするので、2800万の贈与となる。
【贈与税1175万】

●パターン2
家とローンを夫名義にする。

→2100万の家を2800万で引き受けるので差額700万が贈与となる。
【贈与税112万】

親族間の借用書

義理の親からお金を貰う場合や、年間百十万円の贈与税基礎控除を超えるお金をやり取りする場合、親族間であっても、というか、親族間であるからこそ、きちんと借用書を取り交わさないと贈与と認定されます。後で見つかった場合は延滞税や加算税といった余分な出費がかかることになります。特に不動産の場合は、登記変更がありますので税務署は確実に把握します。疑いがあれば「お尋ね書」というものがやってきて事実確認を求められます。

左記に借用書作成のポイントをまとめました。参考にしてください。

親族間の借用書 そのポイント

○借用書（金銭消費貸借契約書）をきちんと作成する。
（口約束は不可。印紙も貼る）

○金利を適正に設定する。
（今なら1～2％以上）

○金利を、契約書の記載どおりに、定期的に支払う。

○金利の支払と元金の返済は、必ず、銀行口座への振込などの方法で、あとに、支払の証拠が残るようにする。

※親族間の借金では住宅ローン控除は使えません。

貴方のライフプランと損をしない資金計画作りのご相談は　ライブリフッドプランニングへ